



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Wandsbek

Bezirksamt Wandsbek - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 22021 Hamburg

###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
WBZ 23

Schloßgarten 9
22041 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 81 - 0
Telefax 040 - 4 27 90 54 89
E-Mail wbz23@wandsbek.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 81 - ###

GZ.: W/WBZ/03638/2016

Hamburg, den 14. Februar 2017

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
21.03.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

526-171
631 in der Gemarkung: Alt-Rahlstedt

Neubau Wohn- und Geschäftshaus

VORBESCHIED

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).



WC

Sprechzeiten nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1, Busse Wandsbek Markt

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Rahlstedt 61

mit den Festsetzungen:

WA g l u. IV (zwingend) Baugrenzen und Baulinie,
Straßenverkehrsflächen, Ausschluss Einzelhandel
der Baunutzungsverordnung vom 26.11.1968

in Verbindung mit:

- die beigelegten Vorlagen Nummer

19 / 4	Flurkartenauszug
19 / 27	Lageplan Außenanlagen
19 / 28	Grundriss / Erdgeschoss
19 / 32	Dachdraufsicht
19 / 33	Ansichten/Schnitte

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

1. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 1.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 3 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse auf einer Fläche, die zwingend 1-geschossig ausgewiesen ist

Die erforderliche Befreiung für den unter der Ziffer 1.1 aufgeführten planungsrechtlichen Abweichungstatbestand für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von 1 Vollgeschoss um 3 Vollgeschosse auf 4 Vollgeschosse auf einer Fläche, die zwingend 1-geschossig ausgewiesen ist wird erteilt. Die Erteilung ist städtebaulich vertretbar. Das benachbarte Gebäude Rahlstedter Straße 173 ist als Präjudiz anzusehen.

- 1.2. für das Überschreiten der Baulinie und Überbauung der Straßenverkehrsfläche

-um bis zu 3,55 m durch das Gebäude im EG,
-um bis zu 2,85 m auf eine Breite von 12 m durch den Erker ab 1. OG und
-um bis zu 4,53 m durch 2 Balkone im 1. OG und 2. OG

Einer Bebauung der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen Flächen wird unter der Bedingung zugestimmt, dass ein Abstand zwischen vorhandenem Hochbord und der Hauskante von mindestens 8,00 m eingehalten wird. Dies erfolgt analog zur Genehmigung Haus Nr. 173. Die Einhaltung der 8,00 m (Forderung der Verkehrsbehörde-Siehe Anlage 2) zwischen Hauswand und bestehendem Hochbord ist auf den vorhandenen Bauvorlagen für den

Vorbescheid nicht prüffähig dargestellt. Das muss durch die Vorlagen für die Baugenehmigung nachgewiesen werden.

Die Positionierung der Fläche für die Anleiterbarkeit ist auf den vorhandenen Bauvorlagen für den Vorbescheid nicht prüffähig dargestellt, da nicht sichergestellt werden kann, dass die Fläche (u.a. PKW-Stellplätze) stets frei ist. Der Nachweis muss im Baugenehmigungsverfahren erbracht werden, dass der 2. Rettungsweg über Handleitern sichergestellt wird.

Bedingung: Da im EG eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, ist die private Fläche vor dem Gebäude als öffentlich genutzte Wegefläche gemäß §25HWG (Gehweg) herzustellen.

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 2.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 3,83 m um 1,33 m auf 2,50 m durch das 4-geschossige Wohn- und Geschäftsgebäude an der nördlichen Grundstücksgrenze zu Flurstück 4501 hin - Rahlstedter Straße 177 - (§ 6 Abs. 5 HBauO).

3. Voraussetzungen für eine Baugenehmigung

- 3.1 Die Flurstücke mit den Nummern 632 und 631 müssen zu einem Flurstück vereinigt werden.
- 3.2 Die Ausbildung der westlichen Ecke im Erdgeschoss in Bezug auf den Bestandsbau Rahlstedter Straße 173 ist in der Form nicht genehmigungsfähig.
Zum einen ist durch den Abstand von unter 2,00 m die Belichtung und Belüftung als zwingendes Kriterium des Aufenthaltsraumes nicht mehr gewährleistet. Zum anderen ist der Mindestabstand von 5,00 m (Brandschutz) zwischen den Nutzungseinheiten nicht gegeben.

Hier muss in der Genehmigungsplanung eine Umplanung vorgenommen werden, um die brandschutztechnischen Anforderungen der HBauO einhalten zu können (Siehe grüne Eintragung in Anlage 19/28).
- 3.3 Die Bauantragsunterlagen müssen ein Brandschutzkonzept für das Wohn- und Geschäftsgebäude enthalten.
- 3.4 Die Kfz-Stellplätze für die gewerbliche Nutzung im Erdgeschoss (Siehe auch Anforderungen der Verkehrsbehörde-Anlage 2) sind im Baugenehmigungsverfahren entsprechend nachzuweisen.

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Im Folgenden sind die Anlagen 1 bis 4 als Bestandteil des Vorbescheides beigelegt. Sie sollen bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen als Planungsgrundlage dienen.

Anlage 1 – brandschutztechnische Anforderungen

Anlage 2 – Anforderungen der Verkehrsbehörde-BWVI

Anlage 3 – Anforderungen der Abteilung Management des öffentlichen Raumes

Anlage 4 – Anforderungen der Stadtplanungsabteilung

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Brandschutztechnische Anforderungen

Folgende *ausführungsbestimmende* Anforderungen (Auflagen und Hinweise im Bescheid) nach § 3 Abs. 1 HBauO sind aufgrund von § 51 Abs. 1 HBauO (Prüfstatbestände gem. Nr. 2.2 FW BOA 3/91) erforderlich:

Außentreppe:

Für die Außentreppe als zweiten Rettungsweg werden die folgenden Anforderungen erhoben:

- Die Außentreppe ist gemäß BPD 05-2012 als „Außentreppe als 2.RW“ auszuführen.
- Die Führung des zweiten Rettungsweges muss zu öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen.
- Alle an die Außentreppe angeschlossenen Nutzungseinheiten müssen den zweiten Rettungsweg hindernisfrei und ohne Hilfsmittel nutzen können.

Sicherstellung des 2. Rettungsweges durch tragbare Leitern

Für die Sicherstellung des zweiten Rettungsweges mittels tragbarer Leitern der Feuerwehr müssen die folgenden Anforderungen erfüllt werden.

- Die Brüstungshöhe der anleiterbaren Stellen darf nicht über 8,0m (Geländeoberfläche respektive Aufstellfläche d. Leiter) liegen.
- In unmittelbarer Nähe der anleiterbaren Stelle muss zum „in Stellung bringen“ der tragbaren Leiter eine hindernisfreie und ebene Fläche von mindestens 2,0 m x 10,0 m vorhanden sein.
- Fenster, die als Rettungsweg dienen, sind entsprechend BPD 05-2012 auszuführen.

Anforderungen der Verkehrsbehörde - BWVI

Die erforderliche Abweichung vom B-Plan Rahlstedt 61 kann erteilt werden.

Einer Bebauung der als Straßenverkehrsfläche ausgewiesenen Flächen wird unter der Bedingung zugestimmt, dass ein Abstand zwischen vorhandenem Hochbord und der Hauskante von mindestens 8,00 m eingehalten wird. Dies erfolgt analog zur Genehmigung Haus Nr. 173

Bedingung:

Da im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung vorgesehen ist, ist die private Fläche vor dem Gebäude als öffentlich genutzte Wegefläche gemäß § 25 HWG (Gehweg) herzustellen.

HINWEIS:

Die nachrichtlich im EG Plan dargestellten Stellplätze vor Haus Nr. 173 auf ausgewiesener Straßenverkehrsfläche sind nicht genehmigungsfähig. Eine Überfahrt kann an dieser Stelle nicht in Aussicht gestellt werden (siehe grüne Eintragung in Anlage 19/28).

Für das Gewerbe / Ladennutzung ist die Abwicklung des daraus resultierenden Wirtschaftsverkehrs im Rahmen der weiteren Bauantragsstellung über die Bauprüf Abteilung gegenüber der zuständigen Dienststelle zu erbringen.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass der zweite Rettungsweg grundsätzlich auf eigenem Flurstück nachzuweisen ist, sofern eine Anleiterbarkeit von der Fahrbahn aus nicht möglich ist.

Anforderungen der Abteilung Management des öffentlichen Raumes

Folgende Genehmigungen werden in Aussicht gestellt:

- Die Erlaubnis für die Herstellung einer befestigten Überfahrt gemäß § 18 HWG zum Grundstück, von der Straße Bruhnsallee.
- Die Feuerwehraufstellflächen sind auf Privatgrund nachzuweisen. Der Feuerwehraufstellfläche in der Rahlstedter Straße, im Bereich der bestehenden Parkbucht, **wird nicht zugestimmt**.
- Die Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Absatz 1, bzw. § 25 HWG vom 22.01.1974 in der geltenden Fassung, für die Benutzung - Inanspruchnahme des öffentlichen Weges wird unter Vorbehalt erteilt und ist bei der u.a. Wegeaufsicht zu beantragen.
- Entsprechend § 61 HWG kann die Wegeaufsichtsbehörde zur Durchführung des Gesetzes Verfügungen (Beseitigungspflicht gem. § 60 HWG) gegen den Pflichtigen erlassen.
- Eine Höhenanweisung wird im Rahmen des Baugenehmigungsbescheides erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes zu stellen.
- Die Stellungnahme der Verkehrsbehörde-BWVI (Siehe Anlage 2) ist zu beachten. Hierbei sind die Anmerkung unter Abweichungen, und Hinweise zu berücksichtigen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens muss das Thema Baustellenabwicklung geregelt werden.

Verkehrs- und wegerechtliche Anforderungen

Bei der Ausführung und dem Betrieb der Anlage sind die Vorschriften des Hamburgischen Wegegesetzes einschließlich der dazu erlassenen Verordnungen und Richtlinien zu erfüllen. Bezüglich der Verkehrsregelung ergehen im Einvernehmen mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes MR 21 Wandsbek die nachstehenden Anforderungen:

Zuständige Stelle für die Durchführung / Überwachung

Alle Baumaßnahmen, die durch das private Bauvorhaben im öffentlichen Grund notwendig werden, werden durch die

Wegeaufsicht-Bereich Süd
W / MR 2322
Rahlau 75
22045 Hamburg
Tel.: 040 – 428 81-2809

Mo – Fr von 7:00 – 9:00 Uhr
Mo – Do von 14:00 – 15:30 Uhr

veranlasst oder durchgeführt.

Ausführungsbeginn

Rechtzeitig vor Baubeginn sind die Maßnahmen im öffentlichen Grund mit der o. g./ u. g. Dienststelle abzustimmen.

Durchführung / Anforderungen

Die Durchführung dieser Maßnahmen gehen zu Lasten und Kosten des Antragstellers (§ 18 und § 22 HWG).

Die Breite der geplanten Überfahrt (§ 18 HWG) in der Straße Bruhnsallee wird auf 3,00 m, gemessen an der Grundstücksgrenze, begrenzt.

Die vorhandene und künftig nicht mehr benötigte Überfahrt in der Rahlstedter Straße ist zurückzubauen. Der Rückbau ist mit o.g. Wegeaufsicht abzustimmen.

Die Feuerwehraufstellflächen sind auf Privatgrund nachzuweisen.

Eine Höhenanweisung wird im Rahmen des Baugenehmigungsbescheides erforderlich. Ein entsprechender Antrag ist beim Fachamt Management des öffentlichen Raumes zu stellen.

Vom Grundstück darf kein Oberflächenwasser auf den öffentlichen Grund abgeleitet werden (§ 23 HWG). Verläuft das Gelände zum öffentlichen Grund hin abschüssig, so ist durch geeignete bauliche Maßnahmen zu verhindern, dass ablaufendes Oberflächenwasser auf öffentlichen Grund gelangt (z.B. durch ACO-Drainrinne).

Für den aus der Überfahrt ausfahrenden sind aus Gründen der Verkehrssicherheit auf dem privaten Grund Sichtdreiecke mit 3,00 m Schenkellänge frei zu halten, in denen keine Gegenstände stehen dürfen, die höher als 0,80 m sind (z.B. Hecken, Mauern).

Das Fachamt des Management des öffentlichen Raumes weist daraufhin, dass bezüglich der in Eigenverantwortung zutreffenden Sicherheitsmaßnahmen zum Verbau, durch den Antragsteller die Standfestigkeit der Straße zu gewährleisten und ggf. ein erdstatistischer Nachweis zu erbringen ist.

Feuerwehraufstellflächen sind grundsätzlich auf Privatgrund nachzuweisen. Die Erlaubnis für den Nachweis der Feuerwehraufstellflächen auf öffentlichen Grund kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Im Bereich der Baustellenüberfahrten und endgültigen Überfahrten sowie der geplanten Hausanschlüsse im öffentlichen Grund ist die Kampfmittelverordnung § 6 zu beachten und die entsprechenden Nachweise zu erbringen. Vor Baubeginn ist die Kampfmittelfreiheit zu bestätigen bzw. die zuständige Wegeaufsicht zum Thema Kampfmittelräumung zu beteiligen.

Weitere Auflagen und Hinweise zu Überfahrten und Sondernutzung sind im Baugenehmigungsverfahren abzufragen.

Anforderungen der Stadtplanungsabteilung des Bezirksamtes Wandsbek

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein qualifizierter Freiflächenplan mit Darstellung der Kinderspielflächen, des Müllbox-Standortes etc. einzureichen.

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse